

# Stadt Jever

## **Bebauungsplan Nr. 95**

### **"Am Alten Hafen"**

#### **Verfahrensstand:**

Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der  
sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der  
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Stand 09.09.2009**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.08.2009 bis 04.09.2009 wurden die in der Übersicht aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Enthaltene Anregungen und Hinweise, die für die Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden näher behandelt.

<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen der Bürger</b>				
Nr.	Absender	Eingangsdatum	Anregungen	Hinweise
1	Herr Manfred Sabrautzky, Schlachte 19	02.09.2009	x	
2	Frau Heiderose Traulich, Schlachte 11,12	02.09.2009	x	
3	Herr Jan Schmidt, Schlachte 6	02.09.2009	x	
4	Herr Olaf Janssen, Schlachte 16	02.09.2009	x	

<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>				
Nr.	Absender	Eingangsdatum	Anregungen	Hinweise
5	Kabel Deutschland GmbH	18.08.2009		x
6	Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband OOWV	27.08.2009		x
7	Nds. Landesamt für Denkmalpflege– Stützpunkt Offenburg	01.09.2009		x
8	Landkreis Friesland 14 – Planung und Bauordnung	02.09.2009	x	
9	Handwerkskammer Oldenburg	03.09.2009	x	x
10	Wehrbereichsverwaltung Oldenburg	03.09.2009		x
11	EWE Netz GmbH	03.09.2009		x
12	Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland	04.09.2009	x	
13	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	09.09.2009	x	x
14.	Transpower Stromübertragungs GmbH	26.08.2009		x
15	E.On Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte	26.08.2009		x

<b>Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise</b>				
Nr.	Absender	Eingangsdatum	Anregungen	Hinweise
16	Sielacht Wangerland	07.09.2009	-	-
17	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	07.09.2009	-	-
18	Landwirtschaftskammer	27.08.2009		
19	StGAA Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	10.09.2009		

<b>1</b>		<b>Herr Manfred Sabrautzky, Schlachte 19</b>		<b>02.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Ohne die Umgehungsstraße von der Wangerländischen Straße bis zum Hooksweg wird der Verkehr im Bereich der Schlachte weiter zunehmen. Dass die Umgehungsstraße nun doch nicht umgesetzt wird, war vorher nicht bekannt.			Die ursprünglich beabsichtigte Entlastungsstraße konnte wegen eines nicht erwerbaren Grundstücks in den letzten 10 Jahren nicht realisiert werden. Daher mussten die Planungen für den gesamten Bereich umgestellt werden. Die jetzt geplante Wohnbebauung ist an die neue Situation einer Fuß- und Radwegeverbindung gekoppelt, so dass die Weiterverfolgung einer Entlastungsstraße als Planungsziel nicht mehr möglich ist.		
Die derzeitige Fahrbahngestaltung erzeugt einen hohen Lärmpegel, so dass Mietminderungsforderungen befürchtet werden.			Durch die Neuaufstellung des BP 95 wird die derzeitige verkehrliche Situation nicht nachteilig verändert. Eher im Gegenteil wird durch die neue Fuß- und Radwegeverbindung ein Anreiz geschaffen, vorhandene Einkaufsstätten statt mit dem PKW jetzt zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Anspruch auf Änderung der verkehrlichen Situation besteht nicht.		

<b>2</b>		<b>Frau Heiderose Traulich, Schlachte 11,12</b>		<b>02.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Der Ausschluss von Einzelhandel wird als nicht akzeptabel und unbegründet aufgefasst.			Vgl. Kapitel 3 „Inhalt des Bebauungsplans“ der Begründung des BP 95.  Das Einzelhandelskonzept der Stadt Jever soll konsequent umgesetzt werden, damit die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt und somit sie Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden. Die entsprechende Festsetzung wird aufgrund einer Stellungnahme der IHK geringfügig geändert (vgl. Pkt. 13).		
Der Geltungsbereich des BP 95 wurde geändert, so dass nunmehr die Grundstücke Schlachte 11 und 12 nicht mehr im Geltungsbereich liegen.			Da sich die Grundstücke Schlachte 11 und 12 außerhalb des Geltungsbereichs des BP 95 befinden, greift die TF 2, die in Mischgebieten den Einzelhandel einschränkt, nicht.		
Von der Einwänderin seien bereits erhebliche Geldmittel und Planungsaufwand investiert worden, um den Standort zu entwickeln.			Einer Entwicklung der Gebäude steht der BP 95 nicht entgegen. Es gilt der bisher rechtskräftige B-Plan.		

<b>3</b>		<b>Herr Jan Schmidt, Schlachte 6</b>		<b>02.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Der vorhandene Schwerlast- und Personenkraftverkehr führe bei den Häusern zu erheblichen Schäden.			Die Verkehrssituation an der Schlachte 6 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.		
Die Mieter der Schlachte 6 würden über Erschütterungen, die vom Verkehr verursacht werden, klagen. Nicht nur eine Belästigung, sondern auch eine Gefährdung muss befürchtet werden.			s.o.		
Ein Gutachten über die Beschädigung durch Erschütterung wird derzeit erstellt.			s.o.		
Ein Gutachten über die Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr besagt, dass Anlieger gesundheitlich durch die Lärm- und Staubbmission nachhaltig geschädigt werden. Eine Umgehungsstraße ist somit unumgänglich.			Obwohl die Verkehrssituation an der Schlachte 6 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, wurde das Gutachten in Augenschein genommen. Aus dem Gutachten konnten keine Anhaltspunkte entnommen werden, die die vorliegende Planung berühren.		
Die historische Schlachte soll an Attraktivität für den Tourismus gewinnen, beispielsweise durch historische Elemente. Durch den Tourismus würde der kommunale Haushalt gestärkt werden.			Durch den Erhalt der Blickbeziehung von der Schlachte zur Schlachtmühle, sowie der Neugestaltung des Bereichs Schlachte 10, erfolgt eine Aufwertung, die auch unter touristischen Aspekten von Vorteil ist.		

<b>4</b>		<b>Herr Olaf Janssen, Schlachte 16</b>		<b>02.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Durch den Schwerlastverkehr würde das Gebäude Schlachte 16 stark beeinträchtigt. Bereits entstandene Schäden sind nur kostenaufwendig zu beheben, weitere Schäden sind zukünftig zu erwarten.			Die Verkehrssituation an der Schlachte 16 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.		
Die Straßenaufpflasterung führt zu einer hohen Lärmbelästigung, so dass nur schwer Mieter für das Objekt gefunden werden können. Eine Umgehungsstraße ist unumgänglich.			Die ursprünglich beabsichtigte Entlastungsstraße konnte wegen eines nicht erwerbaren Grundstücks in den letzten 10 Jahren nicht realisiert werden. Daher mussten die Planungen für den gesamten Bereich umgestellt werden. Die jetzt geplante Wohnbebauung ist an die neue Situation einer Fuß- und Radwegeverbindung gekoppelt, so dass die Weiterverfolgung einer Entlastungsstraße als Planungsziel nicht mehr möglich ist.		

Durch das Bauvorhaben ist vermehrt mit Schwerlastverkehr zu rechnen, was der Attraktivierung der Schlachte und der Förderung des Tourismus entgegen spricht.	Die Anregung ist unbegründet. Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet entsteht kein Schwerlastverkehr. Durch die starken Einschränkungen des Mischgebiets ist auch in diesem Bereich nicht mit Schwerlastverkehr zu rechnen.
--	---

<b>5</b>		<b>Kabel Deutschland GmbH</b>		<b>18.08.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei Baumaßnahmen sind diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern, nicht überbaute und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.					
Ist eine Umverlegung der Telekommunikationsanlage nötig, so muss dies dem Unternehmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitgeteilt werden, damit diese die Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen können.			Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.		

<b>6</b>		<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV</b>		<b>20.08.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Durch das geplante Vorhaben darf die Versorgungsanlage des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden.					
Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der Betriebsstelle Schoost, Tel.: 04461 / 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.			Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.		

<b>7</b>		<b>Nds. Landesamt für Denkmalpflege– Stützpunkt Oldenburg</b>		<b>01.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Die Freihaltung der Sichtachse zur Schlachtmühle und die bauleitplanerische Sicherung eines Teils des Denkmalensembles an der Schlachte wird begrüßt.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		

<b>8</b>		<b>Landkreis Friesland 14 – Planung und Bauordnung</b>		<b>02.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme des Fachbereichs Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht</b>			<b>Abwägung</b>		
Die Festsetzung „a2“ führt dazu, dass zumindest ein Grundstück im mittleren Segment nicht bebaut werden kann. Es wird angeregt, eine Reihenhausbebauung festzusetzen, damit der Effekt eines geschlossenen Baukörpers erfüllt werden kann.			Der Bauteppich hat eine Länge von 40 m. Unter Einhaltung der Grenzabstände können hier z.B. 2 Baukörper von jeweils 16 - 17 m Länge, aber auch beliebige asymmetrische Formen entstehen. Auf jeden Fall ist eine durchgehende Reihenhausanlage, wie sie vordem festgesetzt war, nicht erwünscht.		
Die textliche Festsetzung Nr. 3 lässt ausschließlich unglasierte Dachziegel mit gewellter Oberfläche zu. Mittlerweile gibt es neben glasierten auch engobierte Dachziegel, die eine spiegelnde Oberfläche besitzen. Zudem werden Solar- und Photovoltaikanlagen erlaubt, bei denen es ebenfalls zu Spiegelungen kommen kann.			Das Thema „glänzende aber nicht glasierte“ Dachziegel wurde auch mit Herstellern umfänglich diskutiert. Hieraus hat sich keine praktikable Regelung ergeben. Die Stadt wäre dem Landkreis dankbar, wenn von dieser Seite ein entsprechender Vorschlag unterbreitet werden könnte. Hinsichtlich der Spiegelungen durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien steht der Klimaschutznutzen über dem Belang ggf. unerwünschter Spiegelungen.		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahmen des Fachbereichs Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde</b>			<b>Abwägung</b>		
Das Gebäude „Schlachte 10“ ist ein Baudenkmal und soll als solches gekennzeichnet werden.			Es wird derzeit geprüft, ob die Notwendigkeit besteht, das Gebäude einzeln als unter Denkmal stehend zu übernehmen. Dass die gesamte Schlachte unter denkmalschutzrechtlichem Ensembleschutz steht, ist in den B-Plan nachrichtlich übernommen worden.		
Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde aufgefunden, sind sie nach Nds. Denkmalschutzgesetz zu melden.			Es befindet sich bereits ein Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung, der auf Bodenfunde und die Meldepflicht eingeht.		

<b>9</b>		<b>Handwerkskammer Oldenburg</b>		<b>03.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
<p>Gegenüber dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet, am Hooksweg 12, liegt die Günter Magnus GmbH. Diese betreibt am Standort Karoserie- und Fahrzeugbauhandwerk, Maler- und Lackierhandwerk, Fahrzeugtechnikerhandwerk sowie einen Tag und Nacht Pannenabschleppservice. Mehr als 10 mal jährlich wird dieser Service genutzt, so dass es zu erheblichen Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Die Magnus GmbH plant eine Erweiterung des Betriebs, so dass die Erforderlichkeit von zusätzlichen Schutzmaßnahmen oder Abstandsflächen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet überprüft werden muss.</p>			<p>Der besonderen Situation des Betriebes wurde im B-Plan Nr. 63 bereits dadurch Rechnung getragen, das er gemäß § 1 Nr. 10 BauNVO als sogen „Fremdkörper“ festgesetzt wurde. Hier dürfen Betriebserweiterungen nur in begrenztem Rahmen stattfinden. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass der Betrieb direkt an ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet angrenzt, wodurch dem Störgrad ohnehin enge Grenzen gesetzt sind.</p>		

<b>10</b>		<b>Wehrbereichsverwaltung Oldenburg</b>		<b>03.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
<p>Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen nicht die Vorlagegrenze. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.</p>			<p>Folgende nachrichtliche Übernahme wird in den B-Plan aufgenommen: Das Plangebiet liegt zur Gänze im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden die entsprechenden Vorschriften eingehalten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: III4-Az56-R-22/09) gesondert zu beantragen.</p>		
<p>Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.</p>			<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

<b>11</b>		<b>EWE Netz GmbH</b>		<b>03.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
EWE Netz vertreibt in diesem Bereich verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen.					
Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei EWE Netz einzuholen.			Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.		

<b>12</b>		<b>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland</b>		<b>04.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Bei Ausbau der Planstraße A sollte an der Einmündung der Parkstreifen entlang der Wangerländischen Straße zugunsten einer besseren Sicht nach rechts aufgegeben und nach links gekürzt werden.			Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans. Es wird aber geprüft, ob hier entsprechende Regelungen getroffen werden können.		



<b>13</b>		Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		<b>09.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Die Industrie- und Handelskammer begrüßt die konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.					
Die Formulierung in der Begründung „Kioske mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m <sup>2</sup> “ ist überflüssig, da ein Kiosk ein Betriebskonzept ist und dies üblicher weise im B-Plan nicht dargestellt wird. Zudem ist es in der Formulierung „Läden zur Gebietsversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m <sup>2</sup> “ bereits abgedeckt. Den verblieben Kategorien „Läden zur Gebietsversorgung“ und Lebensmittelhandwerksbetriebe“ sollte eine einheitliche Größe zugewiesen werden, da ein Unterschied von 20 m <sup>2</sup> nur schwer erklärbar ist. Die Orientierung an der Ladenbestandsliste ist ein gangbarer Weg, der jedoch bisher noch keiner rechtlichen Prüfung unterlag. Durchschnittswerte sollten sich an Mittelwerten orientieren und diesen mit Blick auf die Zukunft aufrunden.			Die Anregung der IHK wird aufgegriffen; die Definition in der textlichen Festsetzung soll nunmehr wie folgt lauten:  <u>Jeversche Einzelhandelsstruktur:</u> Ein Laden zur Gebietsversorgung und ein Lebensmittelhandwerksbetrieb mit angeschlossenem Laden ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 qm.		
Die Formulierung der Begründung „Hierbei hat man sich nicht über die durchschnittlichen Größen der Ladentypen entschieden, sondern eher nach unten abweichend an den aufgerundeten Durchschnittsgrößen orientiert.“ Sollte verständlicher formuliert werden.			Der Satz wird komplett gestrichen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Anregung der IHK verweisen.		

<b>14</b>		Transpower Stromübertragungs GmbH		<b>26.08.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Da Belange der transpower nicht berührt sind, wird gebeten, die transpower am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.			Die transpower wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.		

<b>15</b>		E.On Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte		<b>26.08.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
Da Belange der E.On nicht berührt sind, wird gebeten, die transpower am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.			Die E.On wird am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.		